अहमदनगर जिल्ह्यातील श्रीरामपुर ता. श्रीरामपुर येथील जिल्हा परिषदेच्या ताब्यातील भूखंड खाजगीकरणाच्या माध्यमातून "बांधा, वापरा व हस्तांतर करा" (BOT) या तत्वावर विकास करणेबाबत...

महाराष्ट्र शासन

ग्राम विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांकः संकुल-२०२१/प्र.क्र.१५२/बाधंकाम-४

बांधकाम भवन, ५ वा मजला, २५ मर्झबान पथ,
फोर्ट, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ००१
तारीख: ०८ डिसेंबर, २०२१

वाचा :

१) **शासन निर्णय, ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग क्रमांकः** संकुल-२००६/ प्र.क्र.१९९/पं.रा.७, दिनांक १ सप्टेंबर, २००८

२) **मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे यांचा सुसाध्यता अहवाल :** दिनांक २४ मे, २०२१.

३) **अहमदनगर जिल्हा परिषद सर्व साधारण सभा, ठराव क्रमांकः** ८१४, दिनांक ०७ सप्टेंबर, २०२१.

४) **अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांचे पत्र क्रमांकः** कार्या ४/प्रशा ३/०६/२०१९, दिनांक ०९ जानेवारी, २०१९.

५) **अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांचे पत्र क्रमांकः** जा.क्र.वशि/लेखा-६/३७२/२०२१, दिनांक १५ ऑक्टोबर, २०२१.

६) **मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे यांचे पत्र क्रमांक :** मु.अ./प्र.मं.ग्रा.स.यो./१३११/ २०२१, दिनांक २६ जुलै, २०२१.

प्रस्तावना :

राज्यातील अनेक जिल्हा परिषदा/ पंचायत समित्या व ग्रामपंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे त्यांच्या मालकीच्या तसेच शासकीय परंतु जिल्हा परिषदेच्या ताब्यातील विविध ठिकाणी जमीनी खाजगीकरणाच्या माध्यमातून व्यापारी तत्वावर विकसित करण्यासाठी संदर्भाधीन दिनांक १ सप्टेंबर, २००८ च्या शासन निर्णयान्वये जिल्हा परिषदांना प्राधिकार देण्यात आले आहेत. त्यानुषंगाने अहमदनगर जिल्हा परिषदेच्या अधिनस्थ श्रीरामपुर येथील, पंचायत समिती श्रीरामपुर भुखंड क्र. ३३ मधील एकूण २२००.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भुखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकासकाकडून/खाजगी प्रवर्तकाकडून व्यापारी तत्वावर विकसित करुन, त्याठिकाणी अनुज्ञेय चटई निर्देशांकाच्या प्रमाणात कार्यालये, अतिथी विश्रामगृहे, मिटिंगरुम, कॉन्फरन्स हॉल,

ई. बांधुन घेण्याचा निर्णय अहमदनगर जिल्हा परिषदेने घेतला आहे. या प्रकल्पाकरीता अहमदनगर जिल्हा परिषदेने विहीत कार्यपध्दती अनुसरून नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारदाने सदर भुखंडावर शासकीय बांधकामाची आवश्यकता विचारात घेऊन, प्रकल्पाचा सुसाध्यता अहवाल तयार केला आहे. जिल्हा परिषदेने सादर केलेल्या प्रकल्पाच्या सदर सुसाध्यता अहवालास दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार, मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे यांनी दिनांक २४ मे, २०२१ रोजी मान्यता दिली आहे. तद्नंतर मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे यांनी प्रकल्पाच्या सविस्तर अंदाजपत्रकास तांत्रिक मंजुरी व प्रारूप निविदेस मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार या प्रकल्पासाठी जाहिर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे श्री. सुधीर विठ्ठलराव कातोरे या विकासकाची निविदा सर्वात जास्त किफायतशीर आढळून आल्याने, त्यास अहमदनगर जिल्हा परिषदेच्या सर्वसाधारण सभेने संदर्भीय दिनांक ०७ सप्टेंबर, २०२१ रोजीच्या ठरावान्वये मान्यता दिली आहे. त्यानुसार सदर निविदेस मान्यता देण्याची अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांनी उपरोक्त वाचा मधील अनुक्रमांक ५ येथील दिनांक २४ फेब्रुवारी, २०२० रोजीच्या पत्रान्वये केलेली विनंती शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :

अहमदनगर जिल्ह्यातील श्रीरामपुर येथील, पंचायत समिती श्रीरामपुर भुखंड क्र. ३३ मधील एकूण २२००.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भुखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकसित करण्याच्या एकुण रू.१५१२.२४ लक्ष प्रकल्प किंमतीच्या प्रस्तावास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

०२. प्रस्तावित प्रकल्पाकरीता जिल्हा परिषदेने मागविलेल्या जाहीर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे, विहीत तांत्रिक व आर्थिक निकषात पात्र ठरलेले श्री. सुधीर विठ्ठलराव कातोरे या विकासकाच्या प्रकल्प निविदेस दिनांक ०१ सप्टेंबर, २००८ रोजीच्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-(६) नुसार खालील अटींच्या अधीन राहून शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

I) संदर्भीय दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद- (४) (i) (इ) मधील तरतूदीनुसार सदरहू भूखंड संबधित विकासकाला प्रथम ३० वर्षासाठी रु.१००/-प्रति चौ.मी. प्रति वर्ष प्रमाणे भाडेपट्ट्यावर देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. त्यानंतर विकासकाकडून करारातील अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे किंवा कसे हे तपासून, विकासकाबरोबर करावयाच्या कराराराम्याचे ३० वर्षांनी जास्तीत जास्त ९९ वर्षापर्यंत त्या-त्या वेळी महसूल व वन विभागाच्या धोरणाप्रमाणे नुतनीकरण वाढविता येईल. सदर भाडेपट्ट्याचा कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर संपूर्ण प्रकल्प जागा, इमारत व इतर बांधकामासह जिल्हा परिषदेकडे हस्तांतरीत करणे संबधित विकासकावर बंधनकारक राहील. तसेच सदरहू भूखंड

विकासकास भाडेपट्टयावर (लीज वर) देण्यात येत असल्याने, संबधित विकासकास सदरहू भूखंडाची विक्री करता येणार नाही. विकासकाने या प्रकल्पातील गाळे बांधकाम संबधित गाळेधारकांना भाडेपट्ट्यावर देताना त्यांचेशी करण्यात येणाऱ्या त्रिपक्षीय करारामध्येही तसा स्पष्ट उल्लेख करणे बंधनकाराक राहील.

II) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम हाती घेण्यासाठी प्रकल्पाच्या जागेवरील जीर्ण झालेल्या शाळा खोल्यांचे इमारत बांधकाम पाडण्यास परवानगी देण्यात येत असून, त्याबाबतच्या आवश्यक त्या नोंदी अभिलेखात ठेवण्याची जबाबदारी संबंधित कार्यकारी अभियंता (बांध.), जिल्हा परिषद यांची राहील.

III) संबंधित विकासकाने निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे कार्यालये, अतिथी विश्रामगृहे, मिटिंगरुम, कॉन्फरन्स हॉल इमारतीचे एकुण २५४८.६१ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे शासकीय बांधकाम प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या संकल्पचित्रानुसार आवश्यक त्या सर्व (विद्युतीकरण, फर्निचर, पार्कीग, लॅन्डस्केपिंग, फायर-फायटींग, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इ.) सुविधेसह जिल्हा परिषदेस विनामुल्य बांधून द्यावे.

IV) वरील शासकीय बांधकाम त्या-त्या टप्प्यावर पुर्ण झाल्यानंतरच त्या प्रमाणात २३२२.५१ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक बांधकाम हाती घ्यावे. त्यापैकी निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे २२७४.७८ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक बांधकाम विकासकास अनुज्ञेय राहील आणि ४७.७४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक गाळ्याचे बांधकाम जिल्हा परिषदेस विनामुल्य उपलब्ध करून देणे बंधनकारक राहील.

V) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी, या प्रकरणी मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे यांच्या सुसाध्यता अहवालातील व तांत्रिक मंजुरी आदेशातील अटी शर्तीची संबधित विकासकाने पूर्तता करावी.

VI) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१ ते ४ मधील नमूद सर्व अनुषंगिक अटी/शर्तीचे अनुपालन करण्याची जबाबदारी विकासक, प्रकल्प सल्लागार त्याबरोबर अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहील.

VII) सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून करण्यात येईल. प्रकल्पासाठी स्थानिक विकास प्राधिकरण/ महानगरपालिका/शासकीय/ निम-शासकीय कार्यालया कडून परवानगी/ना-हरकत दाखले घेण्याची व त्यांच्या नियमांचे पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहील.

VIII) विकासकाने बांधून दीर्घ मुदतीच्या करारावर द्यावयाच्या इमारत बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके, नगरपालिका कर, अनुषंगिक इतर सर्व खर्चाची व कराची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहील, अशी अट विकासकाबरोबर करावयाच्या करारनाम्यात अंतर्भूत करावी.

IX) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१, सोबतच्या अनुसूची-झेड मध्ये नमूद करण्यात आल्या प्रमाणे संबधित प्रकल्प सल्लागारांची फी विकासकाकडून त्या-त्या टप्प्यावर वसूल करून प्रकल्प सल्लागारास अदा करण्याची जबाबदारी अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहील. तसेच निविदा खंडानुसार, देय शुल्क संबधितांना वेळेवर अदा करण्याची जबाबदारी संबधित विकासकाची राहील.

X) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.२, भाग-७, अ.क्र.१६ मध्ये विहीत केलेल्या प्रकल्पाच्या वेळापत्रकानुसार, विकासकाने संपूर्ण प्रकल्प विहीत कालावधीतच पूर्ण करण्याचे बंधन विकासकावर राहील. प्रकल्प राबविण्यामध्ये विकासकाकडून विलंब झाल्यास त्या-त्या टप्प्यावर विकासकावर दंडात्मक कारवाई करण्याची जबाबदारी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांची राहील.

XI) शासकीय इमारतींचे बांधकाम विहीत दर्जाचे व योग्य त्या गुणवत्तेचे राहील, ही अट विकासकावर बंधनकारक करण्यात यावी.

XII) विकासकाने घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीची कोणतीही हमी जिल्हा परिषद वा शासन घेणार नाही.

XIII) नविन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत शासनाच्या अस्तित्वातील जागेवरील इमारतींच्या क्षेत्रफळाएवढे पर्यायी क्षेत्रफळाच्या बांधकामाची आवश्यकता भासल्यास, त्याची पूर्तता त्याच ठिकाणी वा अन्यत्र योग्य ठिकाणी स्व:खर्चाने करुन देण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

XIV) प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार व सेवाशर्ती नियमन) अधिनियम,१९९६ तसेच इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमिनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का उपकराची रक्कम, कामाच्या टप्प्याच्या प्रमाणात कामागार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने जमा करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

XV) भविष्यात शासनाच्या नियमानुसार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीनुसार काही बदल/सुधारणा झाल्यामुळे, जर सदर भुखंडावर अनुज्ञेय असलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ झाल्यास, त्यानुसार उपलब्ध होणाऱ्या वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचा राहील, अशा आशयाची अट करारपत्रात समाविष्ट करण्याची मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दक्षता घ्यावी.

XVI) तसेच संदर्भीय दिनांक ०१ सप्टेंबर, २००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-(१०) (क) नुसार, प्रस्तुत प्रकल्पाकरीता संबधित विकासक व गाळे-भाडेधारक यांचेशी करण्यात येणाऱ्या करारामध्ये लवादाची अट समाविष्ट करण्याची दक्षता घ्यावी.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२११२०८१५५९४८८३२० असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

PRAVIN DEVICHAND JAIN

Digitally signed by PRAVIN DEVICHAND JAIN
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=RURAL DEVELOPMENT DEPARTMENT, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=e86ac5658c4f446f46a56052bf048257ffe4ea09078de9d556ae5babe8adc8b1, pseudonym=37D9D56800E3803E7F4DEAA21F9F7FAB712736F6, serialNumber=481AF6EECE7C1D432D3119135BE703BF6529E7A455A9B17708C677B565D8EE24, cn=PRAVIN DEVICHAND JAIN
Date: 2021.12.09 10:16:53 +05'30'

(प्रविण जैन)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.विरोधी पक्षनेता विधानसभा/विधानपरिषद.
२. मा.मंत्री, ग्राम विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.राज्यमंत्री, ग्राम विकास, यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. अ.मु.स. (ग्रा.वि. व पं.रा.), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
५. सचिव (मु.मं.ग्रा.स.यो.), ग्राम विकास विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
६. महालेखापाल-१/२(लेखा परीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
७. मुख्य अभियंता (प्र.मं.ग्रा.स.यो.), महाराष्ट्र ग्रामीण रस्ते विकास संस्था, पुणे.
८. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
९. अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
१०.कार्यकारी अभियंता (बांध.),जिल्हा परिषद, अहमदनगर.
११.जिल्हा कोषागार अधिकारी, जिल्हा अहमदनगर.
१२.मुख्य लेखा परिक्षक, स्थानिक निधी लेखा, नवी मुंबई.
१३.जिल्हा लेखा परिक्षक, स्थानिक निधी लेखा, अहमदनगर.
१४.निवड नस्ती (कार्यासन बांधकाम-४), ग्राम विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.